



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
17/01/2016

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'aggiudicatario deve rispettare le locazioni stipulate prima della data del pignoramento. La normativa sulla "rinnovazione" del rapporto locatizio

Procedura esecutiva e contratti di affitto

Se il giudice non autorizza il rinnovo del contratto il conduttore non ha più un titolo giuridico valido

L'INTERVENTO

Il quadro della disciplina applicabile alla locazione, opponibile al creditore procedente e poi all'aggiudicatario e scaduta nel corso di esecuzione, è sostanzialmente pacifico e si articola nelle due categorie della rinnovazione tacita e del rinnovo automatico in ragione dei limiti del locatore all'esercizio del potere di disdetta alla prima scadenza negoziale", spiega l'avvocato Antonio De Simone del Foro di Napoli. "Sul punto è da premettere che l'art. 560 cpc vieta al custode - continua l'avvocato De Simone - di concludere nuovi contratti di locazione sen-

za autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ritenendosi compresa nella nozione di nuovo contratto la rinnovazione tacita del contratto scaduto".

Conseguentemente, se il pignoramento sopravviene prima che scada il termine per dare disdetta e il Giudice dell'Esecuzione non autorizza il custode alla rinnovazione, la posizione del conduttore cessa ipso jure di essere assistita da un titolo giuridico efficace.

"Tuttavia, l'ambito di applicazione di questa regola - osserva ancora l'avvocato De Simone - si è ristretto a seguito della estensione anche alle locazioni abitative del limite legale alla facoltà di disdetta alla prima scadenza per effetto della legge n. 431 del 9/12/1998, che ha prescritto alla prima scadenza un rinnovo automatico (di quat-

tro anni per il contratto a canone libero) o una proroga ex lege (di due anni per il contratto a canone vincolato), che può essere evitato o rimosso solo in presenza di una delle condizioni tassativamente indicate all'art. 3 della medesima legge. Pur in mancanza di precedenti giurisprudenziali riguardanti il rapporto tra la novella legislativa e l'espropriazione forzata, la dottrina è concorde nel ritenere che non c'è spazio per una manifestazione seppur tacita di volontà alla prima scadenza e che, come nella disciplina degli immobili adibiti ad uso commerciale, la prosecuzione del rapporto discende direttamente dal disposto di legge; fatta salva la facoltà del custode di disdire nel rispetto del termine stabilito il contratto di locazione (arg. da Cass.13/12/2007 n. 26238), valendosi della facoltà di diniego del rinnovo

FOCUS

La prima scadenza

"La prosecuzione del rapporto locatizio discende direttamente dal disposto di legge solo per la prima scadenza contrattuale. Per le successive la sopravvenuta espropriazione forzata si configura quale circostanza impeditiva al rinnovo tacito del contratto".

prevista in favore del locatore che intende vendere l'immobile a terzi dall'art. 3, lettera g), legge 431/1998".

Discorso diverso è da farsi nel caso di scadenze successive alla prima. "In tal caso - conclude l'avvocato - si ritiene che la rinnovazione scaturisce

da una manifestazione di volontà negoziale e non da un effetto automatico derivante dalla volontà della legge, cosicché a mente dell'art. 560 co. 3 cpc, il custode potrebbe pretendere la restituzione dell'immobile dopo la seconda scadenza stabilita dalla legge".

Tribunale di Napoli

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 426/2004

G.E. Dott. Casoria. Il professionista delegato Notaio Enrico Toisi vende senza incanto il giorno **01.03.2016 alle ore 10.00** c/o il proprio studio sito in Napoli alla Via A. D'Isernia n. 45 il seguente lotto: piena proprietà appartamento sito in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 3, posto al piano superiore composto da ingresso, disimpegno,

gara aumento minimo Euro 5.000,00. Deposito offerte il 07/03/2016 dalle ore 16:30 alle ore 19:00 presso lo studio del delegato. Info PAVAG tel./fax 0817148620, e-mail: anna.politelli@pavag.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A281748)

ESEC. IMM. n. 1087/2012 R.G.E.

G.E. Dott. Ardituro Il delegato Dott. Quirino Ganzerli procederà il giorno **04.03.2016 alle ore 10.00** presso Aula deputata del Tribunale di Napoli alla Vendita senza incanto di un immobile ad uso abitativo, segnatamente un appartamento sito a Casoria (NA) in Via Padre Ludovico Vicolo IV N. 12 al primo piano di un edificio per popolare abitazione di circa 70 mq composto da cucina /soggiorno, una camera da letto, un servizio wc, un mobile sopralzo adibito alla camera da letto e una scala di ingresso.

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale con perizia depositata nel fascicolo della procedura, perizia consultabile in Tribunale o presso il professionista delegato alla vendita. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nell'"avviso d'asta". Nei termini indicati nell'avviso, l'interessato dovrà presentare domanda di partecipazione all'asta, in duplice busta chiusa. La prima, esterna, dovrà contenere il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), oppure uno pseudonimo, nonchè la data e l'ora dell'asta. La seconda busta, sigillata, dovrà contenere: la domanda di partecipazione; fotocopia del documento di identità dell'offerente; i dati identificativi del bene; assegno circolare intestato al professionista, non trasferibile, per cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base); il termine del pagamento del prezzo, e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni; dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene.

* Se è stata presentata una sola offerta, l'offerente sarà aggiudicatario.
* Se sono state presentate più offerte, il professionista delegato procederà ad una gara per l'aggiudicazione, mediante rilanci verbali, sulla base dell'offerta più alta.
* Se non sono state presentate offerte di acquisto, il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto del bene. Il termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta